CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Tháng 03 năm 2021

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 – 24

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Tập đoàn đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
	Ông Lương Trí Thảo	Thành viên (Từ nhiệm ngày 06/04/2020)
	Ông Lê Văn Hưng	Thành viên
	Ông Ngô Ngọc Huyên	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính
Ban Kiểm soát	Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban
	Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3602368420 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG - H.TRẢNG BOM - T.ĐỒNG NAI

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Số:258-HN/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông,**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2021 từ trang 03 đến trang 24 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 03 tháng 03 năm 2020.

Nguyễn Lương Nhân	**Nguyễn Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0182-2018-042-1	*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0985-2018-042-1*

Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 01 tháng 03 năm 2021
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

An independent member firm of DFK International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.065.819.047.391**	**3.943.309.591.344**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**10.337.886.480**	**40.049.658.795**
1. Tiền	111		10.337.886.480	35.002.472.034
2. Các khoản tương đương tiền	111		-	5.047.186.761
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	5	**2.700.963.614.254**	**1.833.964.292.728**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		403.615.390.014	502.997.048.550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		388.490.806.606	210.503.506.413
3. Phải thu về cho vay ngắn han	135		138.563.000.000	913.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		1.770.294.417.634	1.119.550.737.765
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.094.811.680.835**	**1.735.304.670.831**
1. Hàng tồn kho	141	6	1.094.811.680.835	1.735.304.670.831
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**259.705.865.822**	**333.990.968.990**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	217.052.297.388	276.396.383.407
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		32.021.970.274	51.829.239.157
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		10.631.598.160	5.765.346.426
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.465.884.773.461**	**1.905.181.825.884**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**782.205.507.214**	**1.385.863.562.848**
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	782.205.507.214	1.385.863.562.848
II. Tài sản cố định	**220**		**4.601.886.716**	**6.156.127.749**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.986.592.646	5.127.387.191
Nguyên giá	222		8.914.628.282	8.874.173.737
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.928.035.636)	(3.746.786.546)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	615.294.070	1.028.740.558
Nguyên giá	228		1.461.041.429	1.461.041.429
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(845.747.359)	(432.300.871)
III. Bất động sản đầu tư	240		**7.005.647.316**	**-**
Nguyên giá	241		7.064.518.302	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(58.870.986)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**397.173.332.545**	**339.075.792.040**
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	11	397.173.332.545	339.059.583.217
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	16.208.823
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**274.898.399.670**	**174.086.343.247**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	126.657.165.697	86.711.723.118
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		22.479.769.262	29.708.712.916
3. Lợi thế thương mại	269		125.761.464.711	57.665.907.213
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**5.531.703.820.852**	**5.848.491.417.228**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.427.299.731.772**	**2.725.465.213.535**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.422.377.786.242**	**2.556.872.770.027**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	358.793.429.350	298.102.821.912
2. Người mua trả tiền trước	312	14	529.341.288.370	1.080.540.061.584
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	36.362.753.061	167.631.834.098
4. Phải trả công nhân viên	314		2.104.927.672	10.050.990.272
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	169.019.804.599	190.133.330.641
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		1.818.661.840	1.687.228.737
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	683.906.435.102	524.579.552.287
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	587.616.629.506	250.150.308.126
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		53.413.856.742	33.996.642.370
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.921.945.530**	**168.592.443.508**
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	4.369.696.530	167.292.174.508
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	552.249.000	1.300.269.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.104.404.089.080**	**3.123.026.203.693**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	21	**3.104.404.089.080**	**3.123.026.203.693**
1. Vốn điều lệ	411		2.402.124.510.000	2.402.124.510.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		*2.402.124.510.000*	*2.402.124.510.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(3.900.400.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		33.884.333.254	21.819.749.847
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		675.964.193.964	702.572.531.024
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		663.054.655.028	99.343.360.670
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		12.909.538.936	603.229.170.354
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		149.451.862	475.812.822
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**450**		**5.531.703.820.852**	**5.848.491.417.228**

Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng	01		1.483.927.908.034	790.119.289.239
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		95.487.795.973	5.539.703.769
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	22	1.388.440.112.061	784.579.585.470
4. Giá vốn hàng bán	11	23	1.017.377.995.336	357.951.547.690
5. Lợi nhuận gộp	**20**		**371.062.116.725**	**426.628.037.780**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	3.174.237.765	501.945.105.032
7. Chi phí tài chính	22	25	21.008.425.151	5.645.013.389
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*20.661.233.697*	*5.645.013.389*
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	26	227.239.166.381	42.200.968.729
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	90.939.358.937	109.964.446.583
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**35.049.404.021**	**770.762.714.111**
12. Thu nhập khác	31		4.651.837.228	6.066.171.067
13. Chi phí khác	32		16.207.064.176	23.626.179.712
14. Lợi nhuận khác	40		(11.555.226.948)	(17.560.008.645)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**23.494.177.073**	**753.202.705.466**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	3.355.366.398	140.761.954.617
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		7.228.943.654	9.157.288.442
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**12.909.867.021**	**603.283.462.407**
Phân bổ cho:				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		*12.909.538.936*	*603.229.170.354*
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		*328.085*	*54.292.053*
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	29	**51**	**2.590**

Lê Thị Kim Tiến	**Lê Thị Phương Uyên**	**Nguyễn Khánh Hưng**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Ngày 01 tháng 03 năm 2021		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**23.494.177.073**	**753.202.705.466**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	13.016.178.822	35.390.350.505
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.174.237.765)	(501.938.589.743)
Chi phí lãi vay	06	21.008.425.151	4.069.165.083
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**54.344.543.281**	**290.723.631.311**
Tăng các khoản phải thu	09	(102.223.515.863)	(1.862.517.309.934)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	627.617.378.308	11.793.784.402
Giảm/(Tăng) các khoản phải trả	11	(515.438.349.934)	353.565.628.786
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	19.452.579.531	(93.596.838.500)
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.008.425.151)	(4.069.165.083)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(147.458.013.979)	(172.230.294.899)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	8.617.718.911
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.788.078.215)	(28.349.402.242)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(96.501.882.022)**	**(1.496.062.247.248)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(40.454.545)	(285.489.211.393)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	11.500.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(150.150.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(132.766.794.121)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.136.858.383.216
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	529.056.993	3.380.839.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(269.928.191.673)**	**854.761.510.933**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	569.863.392.691	259.447.331.081
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(233.145.091.311)	(164.429.874.052)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**336.718.301.380**	**95.017.457.029**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(29.711.772.315)**	**(546.283.279.286)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**40.049.658.795**	**586.332.938.081**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**10.337.886.480**	**40.049.658.795**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Lê Thị Kim Tiến	**Lê Thị Phương Uyên**	**Nguyễn Khánh Hưng**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Ngày 01 tháng 03 năm 2021		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười bảy (17) ngày 28/05/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính đặt tại số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Cần Thơ tại Tầng 11, Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, Số 45A-47, Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	150.000.000.000	99,95%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	180.000.000.000	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Grand World	20.000.000.000	99,90%	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh	54.000.000.000	99,90%	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 là 247 nhân viên (tại ngày 01/01/2020: 274 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư khác

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tập đoàn quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2020
	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải	05 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 02 - 03 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và vật kiến trúc do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng. Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tập đoàn và người bán (là đơn vị độc lập với Tập đoàn, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tập đoàn chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn.

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tập đoàn và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tập đoàn.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tập đoàn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh khoản giảm trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư…,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
  - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tập đoàn, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.205.238.186	971.674.615
Tiền gửi ngân hàng	9.132.648.294	34.030.797.419
Các khoản tương đương tiền	-	5.047.186.761
Tổng	**10.337.886.480**	**40.049.658.795**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu khách hàng	(1)	403.615.390.014	502.997.048.550
Trả trước cho người bán	(2)	388.490.806.606	210.503.506.413
Phải thu cho vay ngắn hạn	(3)	138.563.000.000	913.000.000
Phải thu khác	(4)	1.770.294.417.634	1.119.550.737.765
		2.700.963.614.254	**1.833.964.292.728**
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
Tổng		**2.700.963.614.254**	**1.833.964.292.728**

(1) Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng gồm:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	100.959.365.409	74.104.824.108
Công ty CP Bắc Phước Kiển	2.051.688.829	264.302.179.651
Khách hàng cá nhân mua bất động sản	299.914.384.426	163.593.595.315
Phải thu của các khách hàng khác	689.951.350	996.449.476
Tổng	**403.615.390.014**	**502.997.048.550**

(2) Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn gồm:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	8.830.895.444	22.078.247.014
Công ty CP Bắc Phước Kiển	49.850.000.000	-
Công ty CP Xây dựng FBV	4.421.311.805	106.950.149.960
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	63.717.747.380	59.017.747.380
Ông Lầu Đức Duy	245.000.000.000	-
Khác	16.670.851.977	22.457.362.059
Tổng	**388.490.806.606**	**210.503.506.413**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(3) Phải thu cho vay ngắn hạn chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiến	137.500.000.000	-
Khác	1.063.000.000	913.000.000
Tổng	**138.563.000.000**	**913.000.000**

(4) Các khoản phải thu khác chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tạm ứng	208.183.834.036	104.763.933.973
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	869.630.281.200	417.834.354.251
Phải thu hợp tác đầu tư	-	30.866.645.000
Thu hộ-chi hộ	8.916.097.322	8.132.668.722
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.900.000.000	370.000.000.000
Phải thu khác	224.664.205.076	187.953.135.819
Tổng	**1.770.294.417.634**	**1.119.550.737.765**

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiến	695.886.400.000	-
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	104.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	24.246.645.000	316.250.000.000
Công ty CP Nhà đất Thông Minh	-	100.000.000.000
Khác	45.497.236.200	1.584.354.251
	869.630.281.200	**417.834.354.251**

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	875.424.916.477	1.431.311.257.959
Thành phẩm bất động sản	4.332.163.582	-
Hàng hóa	336.600.000	485.070.000
Hàng hóa bất động sản	214.718.000.776	303.508.342.872
	1.094.811.680.835	**1.735.304.670.831**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng	**1.094.811.680.835**	**1.735.304.670.831**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Chi nhánh Sài Gòn) (Thuyết minh số 19).

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	43.811.220	64.865.724
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	140.618.829.125	203.637.199.464
Chi phí chờ phân bổ các dự án	75.507.234.464	71.390.415.167
Chi phí khác	882.422.579	1.303.903.052
Tổng	**217.052.297.388**	**276.396.383.407**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	568.364.519.151	1.165.747.313.915
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	213.840.988.063	220.116.248.933
Tổng	**782.205.507.214**	**1.385.863.562.848**

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Hải Duy	552.950.000.000	551.950.000.000
Công ty CP Bắc Phước Kiến	-	494.336.400.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	-	36.000.000.000
Khác	15.414.519.151	83.460.913.915
	568.364.519.151	**1.165.747.313.915**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2020	485.228.182	7.459.176.367	929.769.188	8.874.173.737
Tăng trong năm	-	-	40.454.545	40.454.545
Tại 31/12/2020	**485.228.182**	**7.459.176.367**	**970.223.733**	**8.914.628.282**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2020	(340.128.370)	(2.720.676.748)	(685.981.428)	(3.746.786.546)
Khấu hao trong năm	(64.633.884)	(974.766.264)	(141.848.942)	(1.181.249.090)
Tại 31/12/2020	**(404.762.254)**	**(3.695.443.012)**	**(827.830.370)**	**(4.928.035.636)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2020	**145.099.812**	**4.738.499.619**	**243.787.760**	**5.127.387.191**
Tại 31/12/2020	**80.465.928**	**3.763.733.355**	**142.393.363**	**3.986.592.646**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền phần mềm	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2020	1.321.041.429	140.000.000	1.461.041.429
Tại 31/12/2020	**1.321.041.429**	**140.000.000**	**1.461.041.429**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2020	(292.300.871)	(140.000.000)	(432.300.871)
Khấu hao trong năm	(413.446.488)	-	(413.446.488)
Tại 31/12/2020	**(705.747.359)**	**(140.000.000)**	**(845.747.359)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	**1.028.740.558**	**-**	**1.028.740.558**
Tại 31/12/2020	**615.294.070**	**-**	**615.294.070**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

11. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	276.661.954.934	273.064.879.477
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	52.412.219.326	-
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án khác	2.853.331.817	748.877.272
	397.173.332.545	**339.059.583.217**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng	**397.173.332.545**	**339.059.583.217**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Thuyết minh số 19).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	15.820.529.510	13.142.651.294
Chi phí chờ phân bổ dự án chung cư cao tầng tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	85.895.299.257	53.880.194.059
Chi phí chờ phân bổ dự án khu chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	24.001.104.592	17.117.824.405
Chi phí phân bổ dài hạn khác	940.232.338	2.571.053.360
Tổng	**126.657.165.697**	**86.711.723.118**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ Phần Miền Đông	66.305.479.187	103.725.756.814
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	-	47.719.657.431
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	44.555.887.715	42.047.699.827
Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	76.603.675.045	10.031.051.413
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	65.211.984.251	10.818.785.395
Các nhà cung cấp khác	106.116.403.152	83.759.871.032
Tổng	**358.793.429.350**	**298.102.821.912**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Thuế giá trị gia tăng	5.232.764.706	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.609.363.514	147.772.204.963
Thuế thu nhập cá nhân	6.790.411.102	10.843.158.946
Các loại thuế khác	18.730.213.739	8.989.561.051
Tổng	**36.362.753.061**	**167.631.834.098**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	19.612.198.170	40.822.905.437
Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	97.605.987.187	142.594.464.793
Chi phí phải trả dự án phát triển nhà ở thương mại "Chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	33.647.382.261	2.517.629.990
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	8.698.346.715	471.094.457
Trích trước chi phí khác	9.455.890.266	3.727.235.964
Tổng	**169.019.804.599**	**190.133.330.641**

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Kinh phí công đoàn	2.778.285	279.381.375
Bảo hiểm	539.937.602	2.668.673
Thu hộ	120.993.728.148	82.029.503.217
Thu hộ kinh phí bảo trì dự án	17.110.849.987	5.163.827.122
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	544.418.663.666	433.871.169.220
Các khoản phải trả, phải nộp khác	840.477.414	3.233.002.680
Tổng	**683.906.435.102**	**524.579.552.287**

18. VAY NGẮN HẠN

		31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	(1)	176.000.000.000	181.840.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(2)	73.957.025.105	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	(3)	199.411.584.401	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	(4)	137.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh		-	67.495.656.126
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình		748.020.000	814.652.000
Tổng		**587.616.629.506**	**250.150.308.126**

VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(1) Tại ngày 22/09/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 150/2020/6006677/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là một phần các bất động sản thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ.

(2) Tại ngày 30/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 393/2020/HDCV/CMB với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, thanh toán các chi phí hoạt động, tài trợ thanh toán tiền đặt cọc, ký quỹ theo các hợp đồng dịch vụ phân phối/ môi giới, tài trợ chi phí xây dựng, hoàn vốn. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(3) Tại ngày 14/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01280920 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (CN Sài Gòn), với hạn mức 150.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là thanh toán chi phí theo hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HDDV/SVH-LDG ngày 15/06/2017 và các phụ lục đính kèm. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(4) Tại ngày 23/08/2019 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 8168384.19 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 07 căn hộ tại chung cư Phú Gia Hưng theo hợp đồng thế chấp số 0001.HĐTC-VIB880.19 ngày 25/03/2019 và quyền sử dụng đất thuộc Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019. Tại ngày 31/12/2020, tài sản đảm bảo cho khoản dư nợ này là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

Tại ngày 26/11/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 6938856.20 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng bao gồm toàn bộ số dư từ hợp đồng tín dụng số 8168384.19 chuyển sang. Thời hạn vay là 09 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải trả hợp tác đầu tư	-	162.711.506.018
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.369.696.530	4.580.668.490
Tổng	**4.369.696.530**	**167.292.174.508**

20. VAY DÀI HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	552.249.000	1.300.269.000
Tổng	**552.249.000**	**1.300.269.000**

Tại các ngày 18/08/2015, 14/06/2017, 14/08/2017, 08/10/2018, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình. Tổng số tiền vay là 4.240.000.000 đồng; lãi suất cho vay thả nổi theo từng thời điểm quy định của ngân hàng; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.912.097.451	645.214.007.059	9.028.739.638	2.570.233.384.148
Tăng vốn	476.369.970.000	-	-	-	(476.369.970.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho NLĐ	19.610.000.000	-	-	-	(19.610.000.000)	-	-
Phát hành mới	-	-	-	-	-	260.000.000	260.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	603.229.170.354	54.292.053	603.283.462.407
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	12.296.081.918	(12.296.081.918)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(41.883.423.993)	(15.019.958)	(41.898.443.951)
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLĐ	-	-	(3.900.400.000)	-	3.900.400.000	-	-
Cổ tức	-	-	-	-	-	(234.480.000)	(234.480.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(388.429.522)	388.429.522	(8.617.718.911)	(8.617.718.911)
Tại ngày 31/12/2019	**2.402.124.510.000**	**(66.000.000)**	**(3.900.400.000)**	**21.819.749.847**	**702.572.531.024**	**475.812.822**	**3.123.026.203.693**
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	(380.000.000)	(380.000.000)
Lợi nhuận	-	-	-	-	12.909.538.936	328.085	12.909.867.021
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	12.064.583.407	(12.064.583.407)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(31.205.292.587)	-	(31.205.292.587)
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLĐ	-	-	(3.752.000.000)	-	3.752.000.000	-	-
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	53.310.953	53.310.953
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(2)	2	-
Tại ngày 31/12/2020	**2.402.124.510.000**	**(66.000.000)**	**(7.652.400.000)**	**33.884.333.254**	**675.964.193.964**	**149.451.862**	**3.104.404.089.080**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	31/12/2020	01/01/2020
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
Cổ phiếu phổ thông	*240.212.451*	*240.212.451*
Cổ phiếu quỹ	*765.240*	*390.040*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.822.411
- Cổ phần phổ thông	*239.447.211*	*239.822.411*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND

22. DOANH THU THUẦN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	1.447.803.313.655	442.415.765.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản	36.124.594.379	347.703.524.147
	1.483.927.908.034	**790.119.289.239**
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(95.487.795.973)	(5.539.703.769)
Tổng	**1.388.440.112.061**	**784.579.585.470**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	1.002.074.524.066	261.429.563.989
Giá vốn của dịch vụ bất động sản	15.303.471.270	96.521.983.701
Tổng	**1.017.377.995.336**	**357.951.547.690**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	3.174.237.765	3.380.839.110
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn	-	498.564.265.922
Tổng	**3.174.237.765**	**501.945.105.032**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.661.233.697	5.645.013.389
Khác	347.191.454	-
Tổng	**21.008.425.151**	**5.645.013.389**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí tiền lương nhân viên	13.068.019.941	12.558.562.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.566.580.007	12.312.586.978
Chi phí khác bằng tiền	31.604.566.433	17.329.819.232
Tổng	**227.239.166.381**	**42.200.968.729**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên	53.851.200.719	51.246.098.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.351.072.536	1.942.286.997
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.530.061.694	1.482.055.355
Thuế, phí và lệ phí	14.000.000	73.651.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.179.039.682	22.120.442.210
Chi phí khác	2.586.738.164	3.110.694.431
Lợi thế thương mại	11.427.246.142	29.989.217.112
Tổng	**90.939.358.937**	**109.964.446.583**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	**23.494.177.073**	**753.202.705.466**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	**44.486.503.026**	**43.422.234.881**
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	-	1.015.840.796
Doanh thu chưa thực hiện	414.247.341	265.836.497
Chi phí trích trước	15.018.660.288	45.615.614.653
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	11.777.055.009	(29.806.732.180)
Chi phí không được trừ	17.276.540.388	26.331.675.115
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	**(51.214.575.884)**	**(92.815.167.258)**
Giá vốn doanh thu chưa thực hiện	(303.021.945)	(164.367.132)
Hoàn nhập chi phí trích trước	(50.911.553.939)	(91.319.867.541)
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	-	(1.330.932.585)
Thu nhập chịu thuế	**16.766.104.215**	**703.809.773.089**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.353.220.843	140.761.954.617
Điều chỉnh theo kiểm tra thuế các năm trước	2.145.555	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**3.355.366.398**	**140.761.954.617**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.909.538.936	603.229.170.354
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(645.476.947)	(30.161.458.518)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.264.061.989	573.067.711.836
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	239.813.185	221.241.026
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**51**	**2.590**

30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Ngọc Huyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 06/04/2020)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lương và các khoản thu nhập khác	10.863.494.166	12.058.656.741

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Tập đoàn không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Tập đoàn và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

32. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 15/12/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4734/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu Công ty hoàn thiện thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định. Theo đó, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai và xây dựng liên quan đến Dự án Khu dân cư Tân Thịnh theo quy định của Pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Lê Thị Kim Tiến	**Lê Thị Phương Uyên**	**Nguyễn Khánh Hưng**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Ngày 01 tháng 03 năm 2021		